

**PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG MASIH
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DARI HAK GUNA
BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM)
PADA RUMAH SEDERHANA (RS)
DI KECAMATAN BANYUMANIK
KOTA SEMARANG**



Tesis

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat S2**

**Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Oleh :
CHANDRA TRIYOGAYUWANA
NIM : B4B 005 096**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

**REALIZATION OF CHANGE OF LAND RIGHT WHICH STILL ENCUMBERED BY
RESPONSIBILITY RIGHTS FROM
RIGHTS OF BUILDING USE BECOME
PROPRIETARY RIGHT AT UNPRETENTIOUS HOUSE
AT DISTRICT OF BANYUMANIK
OF SEMARANG CITY**



THESIS

**For two couple as a part of conditional
To chieve double degree of
Notary Magister**

**Edited by :
CHANDRA TRIYOGAYUWANA
B4B 005 096**

**NOTARY OF MAGISTER STUDY PROGRAM
DIPONEGORO UNIVERSITY
SEMARANG
2007**

TESIS

**PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG MASIH
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DARI HAK GUNA
BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM)
PADA RUMAH SEDERHANA (RS)
DI KECAMATAN BANYUMANIK
KOTA SEMARANG**

Disusun Oleh :

**CHANDRA TRIYOGAYUWANA
NIM : B4B 005 096**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 30 Agustus 2007
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

Telah disetujui,

**Pembimbing,
Studi
Kenotariatan,**

**Ketua Program
Magister**

**Hj. ENDANG SRI SANTI, SH, MH
NIP. 130 929 452**

**MULYADI, SH, MS
NIP. 130 529 429**

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT Yang Maha Kuasa atas rahmatNya yang dilimpahkan kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan tesis ini.

Tesis ini ditulis berdasarkan data dari hasil penelitian yang penulis laksanakan pada bulan April sampai bulan Juni 2007 di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, Kantor Kecamatan Banyumanik dan Developer PT. Wahyu Multi Prakosa.

Adapun tujuan penulis adalah menerapkan, menganalisa dan mengevaluasi ilmu yang telah diperoleh selama dibangku kuliah, disamping itu juga untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Pascasarjana pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Mulyadi, SH, MS selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
2. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan bimbingan dan dukungan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak H. Budi Ispriyarso, SH, MH, selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak/Ibu Dosen Penguji Tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada karya ilmiah ini.
6. Seluruh Dosen di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah mendidik dan mengajarkan ilmunya.
7. Karyawan dan Staf Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Kepala dan Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang.
9. Kepala dan Staf Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.
10. Direktur dan Staf PT. Wahyu Multi Prakosa Banyumanik – Semarang
11. Kepala Kantor dan Staf Kecamatan Banyumanik Kota Semarang
12. Istriku tersayang yang selalu memberiku semangat untuk hidup ini lebih hidup.
13. Kedua anakku tercinta, Dea Chandrina Sari dan Dwi Gana Yunian.
14. Teman-temanku Mustajab, I Nengah Mudani, Hartanto, Soesilowati Maria Margaretha dan teman-teman satu Angkatan Kelas A Tahun 2005.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis selalu menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun.

Akhirnya penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat.

Semarang, Agustus 2007.

Penulis,

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar	ix
Pernyataan	x
Abstrak	xi
Abstract	xii
Bab I. Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian	8
F. Waktu Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan Tesis	9
Bab II. Tinjauan Pustaka	11
A. Hak Penguasaan Tanah	11
B. Hak Milik Atas Tanah	14
C. Hak Guna Bangunan Atas Tanah	22
D. Hak Tanggungan	25

E. Perpanjangan dan Perubahan Hak Atas Tanah	28
F. Definisi Operasional	31
G. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)	33
Bab III. Metode Penelitian	37
A. Pengertian.....	37
B. Metode Pendekatan	37
C. Spesifikasi Penelitian	38
D. Lokasi Penelitian	39
E. Populasi dan Metode Penentuan Sampel	39
F. Metode Pengumpulan Data	41
G. Analisis Data	43
Bab IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan	45
A. Gambaran Umum Daerah Penelitian	45
A.1. Letak Wilayah Kecamatan Banyumanik – Kota Semarang	45
A.2. Gambaran Perumahan Puri Asri Perdana yang pengelolaannya oleh Developer PT. Wahyu Multi Prakosa	47
B. Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah yang masih dibebani Hak - dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) pada Rumah Sederhana (RS) di Kecamatan Banyumanik – Semarang	48
.1. Proses Pelayanan yang dilaksanakan oleh Petugas Kantor Pertanahan	50
B.2. Biaya	54
B.3. Waktu Penyelesaian Perubahan Hak	54

atas	C. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perubahan hak	
Bangunan	Tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan dari Hak Guna	
	(HGB) menjadi Hak Milik (HM)	64
	C.1. Kendala berasal dari Kantor Pertanahan	64
	C.2. Kendala yang timbul dari masyarakat	68
Bab. V.	Penutup	
71	A. Kesimpulan	71
	B. Saran	73
	Daftar Pustaka	75
	Lampiran-lampiran	78

DAFTAR TABEL

- Tabel 1. Jumlah Perubahan Hak Atas Tanah ydari Hak Guna Bangunan - menjadi Hak Milik pada Rumah Sederhana yang masih dibebani Hak Tanggungan di Kecamatan Banyumanik 63
- Tabel 2. Informasi Pelaksanaan Perubahan Hak dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik pada Rumah Sederhana 65
- Tabel 3. Biaya yang dikeluarkan untuk perubahan hak atas tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan dari HGB menjadi HM 66
- Tabel 4. Waktu Penyelesaian Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Sederhana yang masih dibebani Hak Tanggungan di Kecamatan Banyumanik 67
- Tabel 5. Alasan Pemilik Hak Atas Tanah yang masih dibebani Hak Tang – gungan belum melaksanakan perubahan haknya dari HGB menjadi HM 69

DAFTAR GAMBAR

Gambar . 1	Ilustrasi Perubahan Hak Atas Tanah dari HGB	
menjadi		
	HM	58

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini

Semarang, Agustus 2007.

CHANDRA TRIYOGAYUWANA

ABSTRAK

Kebutuhan akan perumahan sekarang ini semakin semarak karena memang masyarakat sangat membutuhkan sehingga pembangunan yang dilaksanakan oleh Developer pengembang perumahan sebagai badan hukum status tanah tidak boleh dimiliki dengan status Hak Milik. Oleh karena itu hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Guna Bangunan, hal tersebut adalah tidak sesuai dengan prinsip hukum tanah Nasional yang dituangkan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi : “ Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik “ .

Berkaitan dengan itu , Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana . Kebijakan tersebut adalah dimaksudkan untuk memberikan kemudahan terhadap perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk bidang tanah yang memiliki kriteria harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih dari Rp 30.000.000,- dan di atasnya dibangun rumah dalam rangka perumahan massal atau kompleks perumahan.

Tujuan penelitian yang berjudul “ Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik pada Rumah Sederhana Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang “ ini adalah 1) Untuk mengetahui proses pelaksanaan perubahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik , 2) Untuk mengetahui kendala-kendala yang menyebabkan masih banyaknya Rumah Sederhana yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, guna menganalisa tentang sejauh mana peraturan yang berlaku dan diterapkan di masyarakat. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diambil pemilik rumah sederhana yang dijadikan sebagai responden serta mewawancarai nara sumber yang terkait . Sampel yang dipilih purposive non random sampling yaitu agar subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh dan berguna bagi peneliti.

Hasil penelitian yang diperoleh ternyata masih banyak status tanah Hak Guna Bangunan di komplekn perumahan yang belum dirubah statusnya menjadi Hak Milik . Alasan mengapa belum merubah statusnya yang paling banyak karena terhadap kredit pemilikan rumahnya belum lunas, sehingga sertipikat masih ditahan oleh pihak Bank dan tidak diperoleh persetujuan untuk melakukan perubahan hak selama kreditnya belum/ tidak dilunasi.

Kesimpulan atas perubahan hak di kompleks perumahan Puri Asri Perdana yang dibangun oleh Developer pengembang perumahan PT. Wahyu Multi Prakosa, bahwa masyarakat/warga sangat kurang dalam melaksanakan perubahan hak atas tanahnya, hal ini karena terhadap kredit pemilikan atas rumahnya masih belum lunas dan prosesnya sulit.

Kata Kunci : Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Recently, requirement of housing more glorious increasingly because the society very requiring so that development of the housing developer as legal body of land status may not have with status of Proprietary Right. Therefore, the given of land right is Rights of Building Use, this is disagreed with principle of National Land Law which according to Article 21 Subsection (1) of Decree of Agrarian stated "Only Indonesia citizen can have property".

Relating that, Indonesian Government releasing Decree of Minister of Agrarian Affairs/Head of National Agrarian Body No. 9/1997 Jis No. 15/1997 and No. 1/1998 about Giving of Proprietary Right For Very Unpretentious and Unpretentious Houses. This policy is meant to give ease to change of land right status from Rights of Building Use become Proprietary Right for the area of land owning price acquirement criterion of land and house at the most Rp 30,000,000,- and on this built the house in order to build massive housing or real estate.

Intention of research entitling "Realization of Change of Land Right which Still Encumbered by Responsibility Rights from Rights of Building Use Become Proprietary Right at Unpretentious House at District of Banyumanik of Semarang City" are 1) To know process realization of change of land right which still encumbered by responsibility rights from Rights of Building Use become Proprietary Right, 2) To know constraints causing still high amount of Unpretentious House which have status Rights of Building Use.

This research using empirical juridical approach, to analyze about how far regulation going into effect and applied in society. Data used in this research is primary data taken from unpretentious houses owner as the responders and hold an interview with relevant resource person. The sample selecting by non random sampling in order that intended subjects can be obtained and good for researcher.

Result of research indicated that in the reality still many land status by Rights of Building Use in housing site which not yet been altered become Proprietary Right. Their reason are most credit of ownership house not yet discharged, so that certificate still arrested by Bank and do not be obtained an approval to make a change of rights during their credits not yet not discharged.

Conclusion of change of rights in hosing site of Puri Asri Perdana which built by Developer of PT. Wahyu Multi Prakosa, that society or citizen very less in realizing to change of their land right, this caused house ownership credit not yet discharged and its process is difficult.

Keywords : Realization of Change of Land Right, Right of Building Use to Proprietary Right.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah salah satu bentuk kebutuhan dasar manusia terutama untuk tempat tinggal suatu keluarga. Adapun Perumahan dan Pemukiman mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga hal tersebut perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut maka pemerintah terus berusaha untuk mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia baik yang berada di Perkotaan maupun di Pedesaan. Hal ini sesuai dengan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang menyatakan :

“ Perumahan dan Pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.

Perumahan juga merupakan cerminan jati diri manusia baik secara perorangan maupun satu kesatuan dan kebersamaan ditengah lingkungannya. Oleh karena itu manfaat pembangunan perumahan harus bisa secara adil dan merata khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah yang lebih sulit memperoleh fasilitas rumah layak.

Hal ini sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk yang begitu pesatnya sehingga kebutuhan perumahan semakin meningkat, akan tetapi tidak semua masyarakat mampu untuk dapat membeli atau membangun rumah sendiri. Hal ini terjadi karena terbatasnya jumlah luas tanah dan mahalnya harga tanah, sehingga hal tersebut tidak dapat dijangkau khususnya masyarakat ekonomi lemah yang tingkat pendapatannya masih sangat rendah.

Maka pemerintah terus berusaha guna mencukupi kebutuhan perumahan dan memberikan dukungan terutama pada masyarakat ekonomi lemah untuk memperoleh rumah dengan harga yang terjangkau. Kebijaksanaan pembangunan perumahan lebih ditekankan pada pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) dimana konstruksi bangunannya sederhana tetapi kuat memenuhi persyaratan teknis bangunan dan kesehatan.

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan untuk tempat tinggal, disamping pembangunan oleh perorangan anggota masyarakat juga diserahkan pada Perum Perumnas dengan fasilitas KPR-BTN dan pihak swasta dilaksanakan oleh Pengembang Perumahan (Developer). Pembangunan perumahan yang dilaksanakan terdiri dari berbagai jenis mulai dari tipe perumahan sangat sederhana maupun rumah dengan tipe sederhana. Disamping itu ada pula pihak-pihak (Badan Hukum) yang menyediakan Kapling Siap Bangun (KSB) bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk membangun rumah.

Sistem pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilaksanakan oleh Badan Hukum status tanahnya tidak boleh dipunyai dengan Hak Milik, oleh karena itu hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan tersebut merupakan Hak Guna Bangunan induk yang kemudian dipecah-pecah menjadi Hak Guna Bangunan kecil-kecil kemudian dipasarkan dan dibeli oleh masyarakat. Status hak atas tanah yang dibeli masyarakat masih pada umumnya berstatus Hak Guna Bangunan dan kemudian dirubah statusnya menjadi Hak Milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan untuk perumahan RSS dan RS dirasakan sangat memberatkan karena pada umumnya yang memiliki RSS dan RS sebagian besar adalah masyarakat golongan ekonomi lemah yang berpenghasilan rendah seperti Pegawai Negeri Sipil, Buruh, Pedagang Kecil dan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah lainnya. Mereka memperoleh rumah RSS dan RS tersebut melalui fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara yang jangka waktu pelunasannya antara lima belas (15) tahun sampai dengan dua puluh (20) tahun sehingga setelah kredit perumahan itu lunas masih dihadapkan lagi dengan masalah perpanjangan Hak Guna Bangunannya. Selain dari itu bagi Pegawai Negeri Sipil juga sangat menyulitkan karena setelah jangka waktu lima belas (15) tahun sampai dua puluh (20) tahun mereka kadang telah memasuki masa pensiun. Sehingga untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan mereka kesulitan karena tidak mampu membiayai perpanjangannya.

Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri hal itu dapat menghambat tugasnya. dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan.

Menurut Pasal 40 UUPA :

“ Hak Guna Bangunan hapus karena : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah, ketentuan dalam pasal 36 ayat (2) “¹

Pasal 36 ayat (2) disebutkan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Sedangkan tanah tersebut masih dalam penguasaan pemilik RSS dan RS.

Apabila hal tersebut tidak diatasi maka akan dapat menimbulkan masalah dikemudian hari, sehingga ini merupakan kewajiban pemerintah untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat khususnya masyarakat ekonomi lemah dalam usaha untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Walaupun pemerintah telah mengambil langkah-langkah kebijakan dengan mempermudah perijinan dan perpanjangan Hak Guna Bangunan, namun dirasakan masih kurang, guna mendukung terhadap upaya pencapaian sasaran penyediaan perumahan dan pemukiman yang berkepastian hukum secara merata dalam upaya pemerataan pembangunan.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005) hal 331

Dalam hal ini BPN mengambil langkah-langkah kebijakan yang strategis dan memungkinkan untuk melakukan pelaksanaan perubahan hak

melalui proses pelepasan hak. Namun kebijakan ini masih kurang mengenai atau menyentuh masyarakat golongan ekonomi lemah apalagi bagi-bagi tanah-tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Karena dengan dilepaskannya hak atas tanah menjadi tanah Negara.

Sehubungan dengan hal itu biasanya pihak kreditor/Bank berkeberatan akan dirubahnya suatu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai menjadi Hak Milik tanpa kepastian mengenai jaminan akan menjadi hambatan dalam proses perubahan hak.

Untuk memberikan kemudahan khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah maka pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan berupa Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional

(KMNA/ Ka BPN) No. 9 tahun 1997 jjs No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana sebagai prosedur operasional bagi perubahan Hak untuk RS dan RSS dan KMNA/Ka BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal yang merupakan kebijakan menyeluruh terhadap rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600 m² atau kurang yang masih berstatus HGB atau Hak Pakai.

Dengan dikeluarkannya peraturan tersebut diharapkan dapat meningkatkan pemilikan tanah yang tidak berjangka waktu dan lebih penuh, juga merupakan kebijakan pertanahan mengenai jenis hak atas tanah yang diperuntukan bagi tanah perumahan yang sudah teratur serta dalam rangka memberi kemudahan bagi para pemegang hak atas tanahnya, namun dalam kenyataannya kebijakan tersebut belum menyentuh masyarakat ekonomi lemah karena banyaknya kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan kebijakan tersebut.

Kecamatan Banyumanik yang berada di Kota Semarang saat ini sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan perumahan dan pemukiman. Pembangunan itu lebih menitikberatkan pada pembangunan perumahan RS, guna memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman masyarakat yang sebagian besar belum mempunyai rumah tinggal sendiri karena daya beli mereka tidak mencukupi.

Dengan berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jjs Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 serta KMNA/Ka BPN Nomor 6 Tahun 1998, permohonan perubahan HGB menjadi HM dapat dilakukan dengan mengingat persyaratannya yang ringan yaitu pemohon mendaftarkan ke Kantor Pertanahan disertai dengan sertipikat HGB yang dirubah menjadi HM, Akta Jual Beli atau surat perolehan tanah beserta tanah yang bersangkutan, serta surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan. Setelah dikeluarkannya

keputusan tersebut, pemilik perumahan RS sebagian telah melaksanakan permohonan perubahan hak tersebut.

Atas dasar kenyataan ini maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“ PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DARI HAK GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) PADA RUMAH SEDERHANA (RS) DI KECAMATAN BANYUMANIK KOTA SEMARANG “

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perubahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jjs Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang ?
2. Kendala-kendala apa saja yang menyebabkan masih banyaknya RS di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang masih berstatus Hak Guna Bangunan dan bagaimana penyelesaiannya ?

C. Pembatasan Masalah

Penyusun membatasi masalah sebagai berikut :

Perubahan Hak Atas Tanah dari HGB menjadi HM untuk Rumah Sederhana yang masih dibebani Hak Tanggungan yang pelaksanaan pembangunannya diserahkan pada Developer dengan fasilitas KPR-BTN dan diproses sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang masih dibebani hak tanggungan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang menyebabkan masih banyaknya RS berstatus Hak Guna Bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 9 tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang dan upaya-upaya apa saja untuk menangani kendala-kendala yang ada.

E. Kegunaan Penelitian

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

1. Sebagai bahan masukan dalam rangka pengambilan kebijaksanaan pertanahan khususnya pemberian hak milik RS atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik RS yang masih dibebani Hak Tanggungan.
2. Hasil dari penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan masukan tentang pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jjs Nomor 15 tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang berkaitan dengan tugas pelayanan kepada masyarakat.

F. Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan selama 3 (tiga) bulan yaitu bulan Mei sampai dengan Juli 2007, dengan perincian :

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| - Persiapan | : 5 hari |
| - Penyusunan Proposal | : 10 hari |
| - Review Proposal | : 1 hari |
| - Pengumpulan Data | : 15 hari |
| - Pengolahan Data | : 15 hari |
| - Penyajian dan Analisis Data | : 20 hari |
| - Penulisan Tesis | : <u>24 hari</u> |
| Total | : 90 hari |

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, berisi tentang uraian Latar Belakang Perumusan Masalah, Pembatasan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Waktu Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, berisi uraian tentang Hak Penguasaan Atas Tanah, Hak Milik Atas Tanah, Hak Guna Bangunan Atas Tanah, Hak Tanggungan, Perpanjangan dan Perubahan Hak Atas Tanah, Definisi Operasional, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana.

BAB III : METODE PENELITIAN, yang menjelaskan tentang Pengertian, Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi dan Metode Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan Data dan Analisis Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, merupakan Bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan meliputi : Gambaran Umum Daerah Penelitian, Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah, Tatacara Perubahan Hak Atas Tanah untuk Rumah Sederhana dari Hak Guna Bangunan

menjadi Hak Milik, Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perubahan hak atas tanah dan penyelesaiannya.

BAB V : PENUTUP, berisikan Kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertai pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh di lapangan dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Penguasaan Atas Tanah

A.1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik.

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk

menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.²

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui, bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai *lembaga hukum*, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan *hukum konkret* (“subjektief recht”), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya. Berdasarkan adanya pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret itulah serta penalaran mengenai isinya masing-masing, pembahasan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas

² Ibid, hal 23

tanah dapat dilakukan dengan menggunakan suatu sistematika yang khas.³

A.2. Ruang Lingkup dan Objek Hak Penguasaan Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 UUPA yaitu “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam beberapa tubuh bumi dan tinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh bumi sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, telah diketahui bahwa hukum tanah Indonesia menggunakan asas Hukum Adat, yaitu Asas Pemisahan Horizontal. Menurut asas ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah, tidak

³ Ibid, hal 26

dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Tetapi biarpun demikian dalam praktek dimungkinkan perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal :

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman keras.
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah.
3. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

A.3. Macam-macam Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak atas tanah dan dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarkhi sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;

4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
- a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
 - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan Pasal 49.
 - c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut "Hak Tanggungan" dalam Pasal 51 UUPA.⁴

B. Hak Milik Atas Tanah

B.1. Pengertian Hak Milik

Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa macam hak-hak atas tanah yaitu : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang ditetapkan oleh UU yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Adapun yang dimaksud dengan hak milik menurut Pasal 20 UUPA yaitu: Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.

Arti dari turun temurun adalah hak milik tidak berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai/ memiliki dapat dilanjutkan

⁴ Ibid, hal 24

oleh ahli warisnya. Turun temurun dapat diartikan dapat diartikan dapat diwariskan.

B.2. Subyek Hak Milik dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah (PP No. 38 Tahun 1963) yang meliputi :
 - a. Bank-bank milik Pemerintah;
 - b. Koperasi
 - c. Badan-badan sosial dan keagamaan.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa "*selama seseorang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini*", sedangkan menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa

"Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, didalam jangka waktu satu tahun sejak

diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

B.3. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 22 UUPA, hak milik terjadi :

1. Menurut Hukum Adat

Dimana terjadinya permukaan tanah yang merupakan bagian tanah *ulayat* suatu masyarakat hukum adat, selanjutnya terjadinya hak milik itu diatur dalam Peraturan Pemerintah.

2. Menurut penetapan Pemerintah dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah, dan ketentuan Undang-undang.

Dalam hal ini dipenuhi syarat-syarat yang diberikan hak milik dengan cara ini semula adalah berstatus tanah Negara. Dapat juga diberikan sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang ditempuh dengan cara perubahan hak.

Pemohonan hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 9 yaitu :

a. Permohonan hak milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis.

b. Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai permohonan

a. Apabila perorangan : nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.

b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti

pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).
- d. Rencana pembangunan tanah.
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara)

3. Lain-lain :

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

3. Menurut Undang-Undang

Secara garis besarnya hak-hak milik yang berasal dari konversi, yang menjadi hak-hak seperti yang diatur dalam UUPA,yaitu :

- a. Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai hak tidak memenuhi persyaratan Pasal 21 ini dikonversi menjadi Hak Guna bangunan Pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

- b. Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak milik atau hak-hak tanah adapt dan hak – hak lain dengan nama apapun juga akan ditegaskan oleh Menteri Negara Agraria menjadi hak milik, sedang yang tidak tetap dikonversi menjadi hak pakai Pasal 41 ayat (1).
- c. Hak Erfpacht (Recht Van Erfpacht), menurut Pasal 720 KUH Perdata, Hak Erfpacht adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya baik berupa uang, hasil atau pendapatan. Setelah UUPA, Hak Erfpacht tersebut harus dikonversi menjadi salah satu hak yang terdapat dalam UUPA, Hak Erfpacht Abadi (Altydurende-Erfpacht) dikonversi menjadi hak milik kecuali kalau pemegangnya tidak memenuhi syarat menurut ketentuan yang berlaku.
- d. Tanah Partikelir adalah tanah hak eigendom yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa. Yang membedakan tanah partikelir dari tanah-tanah hak eigendom lainnya ialah adanya hak-hak pada pemiliknya, yang sifatnya kenegaraan. Macam-macam tanah partikelir adalah Tanah Kongsi dan Tanah Usaha. Tanah Usaha apabila yang memiliki memenuhi syarat-

syarat dalam Pasal 21 UUPA maka dapat di konversi menjadi hak milik.⁵

B.4. Ciri-Ciri Hak Milik

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu, yaitu :

1. Hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat.
2. Hak milik adalah hak atas tanah turun-temurun dan dapat beralih.
3. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
4. Hak milik dapat dilepaskan menjadi tanah milik Negara.
5. Hak milik dapat diwakafkan.
6. Hak milik dapat dialihkan/dipindahtangankan kepada pemilik lain.

B.5. Hapusnya Hak Milik

Dalam Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa hak milik hapus apabila

:

1. Tanahnya jatuh kepada Negara, karena :
 - a. Pencabutan hak
 - b. Penyerahan dengan sukarela
 - c. Ditelantarkan
 - d. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) yaitu : “ Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak

⁵ Harjono Moekiran, *Hukum Agraria*, (Mimbar, 1996) hal 45-50.

milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepas hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

2. Tanahnya musnah, disebabkan karena :
 - a. Karena alam
 - b. Longsor

Hapusnya hak milik jika tanahnya jatuh kepada Negara karena pencabutan hak, diatur dalam UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya. Pencabutan tersebut dilakukan untuk kepentingan bangsa dan Negara, kepentingan rakyat serta kepentingan pembangunan.

C. Hak Guna Bangunan Atas Tanah

C.1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam

jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 35 sampai dengan Pasal 39 UUPA.

C.2. Subyek Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA maka yang dapat mempunyai Hak Guna bangunan, adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Dalam kaitannya dengan subyek Hak, Hak Guna Bangunan sebagai tersebut diatas, maka sesuai dengan Pasal 36 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa :

“ Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat “.

Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.

Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dialihkan atau dilepaskan dalam jangka waktu tersebut maka itu hapus karena hukum.

Tentang subyek Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai dan pelepasan atau pengalihannya tersebut ditentukan juga dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, Pasal 19 dan Pasal 20.

C.3. Obyek Hak Guna Bangunan

Obyek dari Hak Guna Bangunan adalah tanah yang telah diberikan hak untuk digunakan mendirikan bangunan di atasnya dengan diberikan batas waktu penggunaan tanah jangka waktunya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi menjadi 20 tahun. Menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jenis tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah :

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Hak Milik.

C.4. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadi atau lahirnya Hak Guna bangunan dicantumkan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

3. Berdasarkan ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

C.5. Jangka Waktu

Mengenai jangka waktu yang diberikan oleh Pemerintah dalam penggunaan Hak Guna Bangunan, dimana secara tegas dinyatakan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, yaitu :

“Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun “.

Persyaratan ini lebih diperjelas lagi dalam ketentuan Pasal 35 ayat (2) UUPA yang menyatakan :

“ Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama “.

C.6. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan

Ciri-ciri dari Hak Guna Bangunan adalah :

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai Bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, Tanah Negara, atau tanah milik orang lain.
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.

3. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

C.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat hapus diakibatkan :

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat belum terpenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.

D. Hak Tanggungan

D.1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebaskan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu.

D.2. Subyek hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT

disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

D.3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang.
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
4. Memerlukan penunjukkan oleh undang-undang.

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat UUHT disebut kan bahwa :

“ Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang wajib didaftar dan dipindahtangankan dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya “.

D.4. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

D.5. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT ditentukan bahwa :

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
 - b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
 - c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
2. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
3. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang

dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.

4. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang membebani hak tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

E. Perpanjangan dan Perubahan Hak Atas Tanah.

E.1. Perpanjangan Hak Atas Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 1 ayat (2) mengatur tentang arti Perpanjangan Hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak.

Dalam perpanjangan hak atas tanah pada HGB, atas permohonan Pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi Syarat :

1. Tanahnya masih dipergunakan dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memnuhi syarat sebagai pemegang hak yaitu Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 27 PP No.40 tahun 1996 yaitu :

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau Pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya .
2. Perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
3. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dan persyaratannya diatur dengan Keputusan Presiden.

E.2. Perubahan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang telah dimiliki oleh warga Negara dapat dialihkan status haknya menjadi hak atas tanah baru yang lain jenisnya. Perubahan status hak tersebut dilakukan karena ingin memperkuat haknya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atau status tanah yang tidak sesuai dengan status tanah yang boleh dimiliki oleh Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia di Indonesia yaitu HGB.

Perubahan hak atas tanah pada hakekatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru yang jenisnya lain. Dalam Pasal 1 Keputusan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun

1994 menyatakan :

Perubahan hak adalah Penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah yang baru yang lain jenisnya

Apabila status tanah yang diperlukan oleh perusahaan tidak sesuai dengan status tanah yang diperlukan untuk menjalankan usahanya, yaitu Hak Guna Bangunan maka diperlukan perubahan hak tersebut menjadi Hak Guna Bangunan. Menurut proses melalui pelepasan hak, maka hak semula (Hak Milik, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) harus dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga bidang tanah tersebut menjadi Tanah Negara dan kemudian dimohon oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan.

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan untuk melepaskan hubungan antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah (Pasal 1 ayat 3 KMNA/Ka BPN No. 21 Tahun 1994). Dengan dikeluarkannya keputusan tersebut maka prosesnya dipersingkat dengan mengajukan permohonan perubahan hak secara langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan.

F. Definisi Operasional

Untuk tidak mengaburkan pengertian dari istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka batasan operasional sebagai berikut :

1. Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (UU Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman).
2. Rumah Sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas kapling lebih dari 54 m² sampai dengan 200 m² (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 343/KMK.04/1998 Pasal 1 Nomor 2c).
3. Tanah untuk RSS dan RS adalah sebidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - a. Harga perolehan tanah dengan rumah tidak lebih dari pada Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan
 - b. Diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.
4. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
5. Hak atas tanah adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960 (Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
6. Hak Guna Bangunan Induk adalah Hak Guna Bangunan atas tanah yang kemudian dipecah-pecah menjadi bidang-bidang tanah yang lebih kecil atau sebagiannya dipisahkan untuk didaftar sebagai bidang tanah sendiri (Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis No. 15 tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998).

7. Perubahan Hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik (Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998).
8. Penyerahan atau Pelepasan Hak atas Tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antar pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah (Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 21 Tahun 1994).

G. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)

Maksud dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 jis Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 adalah untuk memenuhi azas pemerataan pembangunan perumahan RSS dan RS yang dirasakan belum cukup menyentuh masyarakat terutama golongan ekonomi lemah karena untuk

perumahan RSS dan RS diberikan jenis hak yang jangka waktunya terbatas seperti Hak Guna Bangunan paling lama tiga puluh (30) tahun dan dapat diperpanjang paling lama dua puluh (20) tahun, namun dimungkinkan untuk melakukan pengalihan hak dengan melepaskan hak atas tanah menjadi hak baru yang jenisnya sesuai dengan ketentuan PMNA/Ka BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan diproses pelepasan hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :

1. Akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau
2. Surat Keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau
3. Surat Persetujuan dari pemegang hak tanggungan apabila tanah tersebut dibebani hak tanggungan.
4. Sertipikat hak yang bersangkutan.

Kemudian lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 132 ayat (2) PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

“ Dalam pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak buku tanah dan sertifikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertifikat baru dengan nomor hak baru “.

Bahwa dalam pendaftaran pembaharuan hak, pengalihan hak buku tanah, sertifikat baru dengan nomor hak baru.

Di lain pihak sulit untuk memperoleh persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan yang membebani hapus dengan sendirinya (Pasal 18 ayat 1 huruf d Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Dengan demikian maka pihak kreditor/bank berkeberatan karena berubahnya hak atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat mendaftarkan haknya apabila tidak melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Pemerintah memberikan jalan keluar dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No. 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa sebelum proses pengalihan hak, dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas hak baru yang diperoleh yang bersangkutan berdasarkan KMNA/Ka BPN No. 9 Tahun 1997 tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana, dan Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah, sebelum hak tersebut didaftar, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan setelah hak tersebut didaftar. Biaya pembuatan surat kuasa

membebankan hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan ditetapkan masing-masing sebagai berikut:

1. Bagi tanah untuk RSS / RS : tidak lebih dari Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
2. Bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya : tidak lebih dari Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah).

Hal ini kurang menjamin kepentingan pemilik RSS dan RS yang rata-rata berasal dari golongan ekonomi lemah karena harus mengeluarkan biaya lagi untuk keperluan hal tersebut.

Mekanisme pelaksanaan pemberian hak milik untuk RSS dan RS yaitu dengan dikeluarkannya KMNA / Ka BPN No. 9 Tahun 1997 jjs No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998, maka HGB atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Negara termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia, yang belum dipunyai dengan HGB diberikan dengan Hak milik (Pasal 2 KMNA / Ka BPN No. 9 Tahun 1997 jjs No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998) adalah sebagai berikut :

Permohonan pendaftaran perubahan HGB menjadi Hak Milik tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk dirubah menjadi Hak Milik.
2. Akta Jual Beli atau Surat Perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan.

3. Surat Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.

Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang, akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk, maka permohonannya diajukan bersama dengan permohonan pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. (Pasal 3 ayat 2 KMNA / Ka BPN No. 9 Tahun 1997 jis No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998). Menurut KMNA / Ka BPN Nomor 9 Tahun 1997 Pasal 1 Huruf a menyatakan :

“ Hak Guna Bangunan Induk adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah yang kemudian dipecah menjadi bidang-bidang yang lebih kecil atau sebagiannya dipisahkan untuk didaftar sebagai bidang tanah tersendiri “.⁶

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pengertian

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang diperlukan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan.

⁶ Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)*.

3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.⁷

Menurut Rony Hanitijo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan.⁸

Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.⁹

B. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau undang-undang atau hukum yang sedang berlaku ini, berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis berbagai tentang pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari HGB menjadi HM untuk rumah sederhana yang masih dibebani Hak Tanggungan di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang serta menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang mempola pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan pertanahan.

C. Spesifikasi Penelitian

⁷ Rony Hanitijo Soemitro, *Makalah Penelitian Metodologi Ilmu Sosial*, (Semarang, UNDIP, 1999/2000) hal 43

⁸ Ibid hal 43

⁹ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung, Alumni 1986) hal 15-16

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Biasanya penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survey.¹⁰ Dikatakan deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematik pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari HGB menjadi HM untuk rumah sederhana yang masih dibebani Hak Tanggungan di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, sedangkan analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pelaksanaannya, lebih jauh penelitian ini berusaha sesuai dengan temuan-temuan dilapangan.

D. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. Hal ini berdasarkan pada lokasi tersebut telah banyak dibangun perumahan Rumah Sederhana (RS) dan besarnya minat masyarakat untuk melaksanakan perubahan hak atas tanah dari hak guna bangun menjadi hak milik sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jns no. 15 tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 tetapi ada beberapa kendala yang menghambat pelaksanaannya sehingga masih banyak pemilik RS yang belum merubah haknya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik kemudian pemilihan

¹⁰ Altherton dan Klemmack dalam Irawan Suhartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian bidang Kesejahteraan Sosial lainnya*, (Bandung, Remaja Rasda Karya), 1999 hal 63.

lokasi tersebut untuk mengetahui kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan keputusan tersebut.

E. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

E.1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subyek penelitian atau individu atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang diteliti.¹¹ Pada populasi ini adalah para pihak terkait dalam pelaksanaan perubahan hak dari HGB menjadi HM untuk RS yang masih dibebani Hak Tanggungan yang dibangun oleh Developer PT. Wahyu Multi Prakosa (Perumahan Puri Asri Perdana) dengan fasilitas KPR – BTN di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

E.2. Metode Penentuan Sampel.

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti . Dalam hal ini, untuk memilih sampel yang representative diperlukan tehnik sampling .

Dalam penelitian ini, tehnik penarikan sampel yang digunakan oleh penulis adalah tehnik purposive non random sampling , dengan maksud agar subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh dan berguna bagi penelitian ini.

Dalam penelitian yang dipilih adalah pemilik RS yang masih dibebani Hak Tanggungan yang dibangun oleh Developer PT.

¹¹ Rony Hanitjo Soemitro, *Metodoogi Penelitian Hukum Dan Judimetri*, (Jakarta, Ghalia Indonesia,1990) hal 9

Wahyu Multi Prakosa (Perumahan Puru Asri Perdana) di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang dengan fasilitas KPR- BTN yang pelaksanaan perubahan hak atas tanahnya dari HGB menjadi HM belum dilaksanakan.

Berdasarkan hal tersebut, sampel penelitian ini adalah hak atas tanah yang masih berstatus hak guna bangunan di Kecamatan Banyumanik yang diambil secara purposive. Oleh karena itu, berdasarkan sampel tersebut diatas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Warga masyarakat, khususnya pemilik rumah RS dipilih sebanyak 10 (sepuluh) yang hak atas tanahnya masih berstatus HGB dan masih dibebani Hak Tanggungan pada PT. Wahyu Multi Prakosa (Perumahan Puri Asri Perdana) Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.
2. Kepala Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.
3. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi; Kantor Pertanahan Kota Semarang.

F. Metode Pengumpulan Data .

Pengumpulan data dilakukan guna memperoleh data dari sumber informasi yang diperlukan dalam penelitian ini, yang selanjutnya dianalisis sesuai dengan maksud dari penelitian ini . Adapun data-data yang diperlukan guna menunjang penelitian ini antara lain yaitu:

F.1. Data Primer.

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau studi lapangan. Antara lain dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Wawancara, yaitu suatu proses tanya jawab secara langsung dengan responden, dengan pedoman wawancara yang disusun secara tidak terstruktur atau hanya membuat garis besar pertanyaan yang mengarah pada permasalahan. Dalam hal ini terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tanya jawab, tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat proses tanya jawab berlangsung.
2. Daftar pertanyaan, merupakan alat pengumpulan data yang diperlukan untuk mendapat jawaban secara tertulis. Dilakukan dengan cara mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu agar pertanyaan-pertanyaan yang diperlukan tidak menyimpang dari pokok permasalahan dan dimungkinkan adanya variasi pertanyaan pada saat wawancara berlangsung. Daftar pertanyaan tersebut diajukan pada orang-orang atau para pihak terkait.

F.2. Data Sekunder.

Data sekunder yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang dapat diperoleh dengan studi kepustakaan.

Data sekunder terdiri dari :

1. Bahan-bahan hukum primer, meliputi :
 - a. Norma Dasar Pancasila.
 - b. Peraturan dasar : Batang Tubuh UUD 1945 , Ketetapan-ketetapan MPR.
 - c. Peraturan Perundang-undangan
 - (1). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - (2). Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.
 - (3). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman.
 - (4). Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah..
2. Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer , meliputi :
 - a. Buku-buku tentang :
 - (1) Hukum Agraria Indonesia
 - (2) Hak-hak Atas Tanah
 - (3) Hak Tanggungan
 - b. Hasil Karya Ilmiah para sarjana tentang :

Pemberdayaan Hak-hak rakyat atas tanah.

G. Analisis Data.

Metode ini dilakukan untuk menyusun data secara kualitatif yang dituangkan dalam bentuk tulisan untuk mendapatkan kesimpulan dan data kuantitatif yang berwujud angka untuk diproses, dituangkan dalam bentuk table untuk kemudian didiskripsikan.

Langkah-langkah yang dilakukan dalam tahapan kegiatan analisis adalah :

1. Data-data yang telah terkumpul dipisahkan kemudian diklasifikasikan menjadi data kualitatif yang digambarkan dengan kata-kata dan kalimat-kalimat dipisahkan menurut sifat dan jenisnya. Selanjutnya dibandingkan dengan peraturan yang terkait untuk mengetahui pelaksanaan perubahan menjadi Hak Milik Atas Tanah untuk RS dengan peraturan yang ada. Dalam hal ini adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997 jjs Nomor 15 tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998, dan data kuantitatif yang berwujud angka-angka, diklasifikasikan kemudian dimasukkan ke dalam tabel.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dapat dilihat dari jawaban masyarakat melalui kuisisioner yang dibagikan ke responden.
3. Untuk mengetahui keberatan pihak Bank mengenai tanah HGB yang dijaminakan dari hasil wawancara dengan pihak BTN.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian

A.1. Letak Wilayah Kecamatan Banyumanik-Kota Semarang

Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu Daerah Kecamatan yang terletak di bagian selatan wilayah Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah.

Kecamatan Banyumanik merupakan penataan kembali dari Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, hal ini disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 1992 tanggal 12 September 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara, dan Kendal serta Penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah. Pertimbangan Peraturan Pemerintah tersebut adalah bahwa mengingat semakin meningkatnya jumlah penduduk dan volume kegiatan Pemerintahan

dan Pembangunan serta untuk meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat, dipandang perlu untuk membentuk Kecamatan baru dan menata Kecamatan di wilayah Kabupaten dan Kotamadya Daerah Tingkat II tersebut.

Pasal 9 angka 6 disebutkan “ Kecamatan-kecamatan di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang yang terdiri dari 9 Kecamatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 1992 ini ditata kembali menjadi 16 Kecamatan, sebagai berikut :

1. Kecamatan Gayamsari.
2. Kecamatan Candisari
3. Kecamatan Gajahmungkur.
4. Kecamatan Pedurungan.
5. Kecamatan Tembalang.
6. Kecamatan Banyumanik.
7. Kecamatan Ngaliyan.
8. Kecamatan Semarang Tengah.
9. Kecamatan Semarang Utara.
10. Kecamatan Kecamatan Semarang Timur.
11. Kecamatan Semarang Selatan.
12. Kecamatan Semarang Semarang Barat.
13. Kecamatan Genuk.
14. Kecamatan Gunungpati.
15. Kecamatan Mijen.
16. Kecamatan Tugu.

Kecamatan Banyumanik menurut peta mempunyai batas wilayah, ada 5 Kecamatan yang membatasi adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kecamatan Candisari.

Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang

Sebelah Barat : Kecamatan Gunungpati.

Sebelah Timur : Kecamatan Tembalang.

Barat Daya : Kecamatan Gajah Mungkur.

Data Monografi Kecamatan Banyumanik bulan Juli – Desember 2006 terdapat 11 (sebelas) Kelurahan, Kelurahan-kelurahan tersebut antara lain :

- a. Kelurahan Pudukpayung.
- b. Kelurahan Gedawang
- c. Kelurahan Jabungan
- d. Kelurahan Padangsari
- e. Kelurahan Pedalangan
- f. Kelurahan Banyumanik
- g. Kelurahan Sronдол Wetan
- h. Kelurahan Sronдол Kulon
- i. Kelurahan Sumurboto
- j. Kelurahan Ngesrep
- k. Kelurahan Tinjomoyo

A.2. Gambaran Perumahan Puri Asri Perdana yang pengelolaannya oleh Developer PT. Wahyu Multi Prakosa di Kecamatan Banyumanik- Kota Semarang

Perumahan Puri Asri Perdana yang terletak dibagian selatan Kota Semarang yaitu di Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik adalah perumahan sederhana dengan jumlah bangunan 595 unit rumah yang terdiri dari 8 tipe, yaitu tipe 21 dengan luas tanah 65 m² sampai dengan tipe 78 dengan luas tanah 200 m² hal ini untuk kalangan ekonomi lemah dan para Pegawai Negeri Sipil.

Perumahan tersebut diperjual belikan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (BTN) dan para pembeli dapat mengangsur rumahnya secara kredit selama 15 tahun sampai dengan 20 tahun.

Keadaan Perumahan Puri Asri Perdana sekarang telah menyatu dengan pemukiman penduduk setempat sehingga menambah ramai dan lengkapnya fasilitas yang ada sehingga Perumahan Puri Asri Perdana banyak diminati oleh orang-orang pendatang di Kota Semarang. Perumahan Puri Asri Perdana dikelilingi oleh sungai kecil yang mengalir terletak dengan batas, sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kelurahan Pedalangan

Sebelah Selatan: Kelurahan Gedawang.

Sebelah Barat : Kelurahan Srandol Wetan.

Sebelah Timur : Kelurahan Gedawang.

B. Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) pada Rumah Sederhana (RS) di Kecamatan Banyumanik-Kota Semarang.

Pelaksanaan perubahan Hak atas tanah dari HGB yang dibebani hak tanggungan menjadi HM didasarkan pada PMNA/KBPN No.5 Tahun 1998. Perubahan HGB menjadi HM yang dimaksud dari PMNA/KBPN No.5 Tahun 1998 adalah sesuai yang ditetapkan dengan :

- a. KMNA/KBPN No.9 Tahun 1997 yaitu Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jo No.15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1998;
- b. KMNA/KBPN No.2 Tahun 1998 yaitu Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah.
- c. KMNA/KBPN No.6 Tahun 1998 yaitu Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Adapun persyaratan pengajuan permohonan perubahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) pada Rumah Sederhana adalah sebagai berikut :

1. Surat Permohonan perubahan hak.
2. Identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya (foto copy KTP yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang).

3. Suarat Kuasa, yang bermeterai cukup jika permohonannya dikuasakan.
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) , luas tanah tidak lebih dari 200 m2 untuk perkotaan dan tidak lebih dari 400 m2 untuk luar perkotaan.
5. Akta jual beli / surat perolehan (harga perolehan tidak lebih dari Rp 30.000.000)
6. Surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan.
7. Membayar uang pemasukan kepada Negara.

B.1. Proses pelayanan yang dilaksanakan oleh Petugas Kantor

Pertanahan adalah sebagai berikut :

Tahap I : Petugas Locket II

- a. Menerima dan meneliti fisik dokumen
- b. Membuat dan memberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) kepada Pemohon.
- c. Meneliti kelengkapan materi dokumen, jika tidak lengkap diserahkan kembali kepada Pemohon untuk dilengkapi.
- d. Membuat Surat Perintah Setor (SPS).
- e. Menyerahkan dokumen kepada Petugas Locket III

Tahap II : Petugas Locket III

- a. Menerima biaya dari pemohon sesuai Surat Perintah Setor (SPS).
- b. Melakukan pencatatan pada Buku Kas Pembantu (BKU) dan Buku Kas Umum (BKU)
- c. Membuat kwitansi (DI 306)

- d. Mencantumkan nomor dan tanggal DI 306 pada Surat Tanda Terima Dokumen (STTD)
- e. Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana Loker II

Tahap III : Petugas Loker II

- a. Melakukan pencatatan pada DI 301
- b. Mencantumkan nomor dan tanggal DI 301 pada Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan menyerahkan kembali kepada Pemohon
- c. Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana Pendaftaran Tanah. Petugas Pelaksana yaitu orang yang ditunjuk sesuai dengan tugas pokok dan fungsi .

Tahap IV : Petugas Pelaksana Pendaftaran Tanah

- a. Mempelajari dokumen dan membuat disposisi
- b. Membuat catatan perubahan hak
- c. Menyerahkan dokumen kepada Petugas Buku Tanah (BT)- Sertipikat apabila sudah mempunyai Nomor Induk Bidang (NIB).
- d. Melakukan pencatatan kegiatan proses perubahan hak pada warkah dan proses mematikan hak lama pada BT- Sertipikat
- e. Melakukan pencatatan penerbitan hak baru pada BT-Sertipikat
- f. Melakukan pencatatan pada DI 203 (jika belum ada Nomor Induk Bidang).
- g. Melakukan pembukuan pada DI 312 (Nomor Hak adalah Nomor Identitas untuk tiap jenis hak yang diberikan pada saat pembuatan Buku Tanah sebelum legalisasi pejabat yang berwenang)

- h. Mencantumkan nomor dan tanggal DI 312 pad BT-Sertipikat (Buku Desa)
- i. Menyerahkan seluruh dokumen kepada Kasubsi Pendaftaran Tanah.

Tahap V : Oleh Petugas Arsip Warka dan Buku Tanah

- a. Menyiapkan Buku Tanah
- b. Mencatat peminjaman Buku Tanah

Tahap VI : Kasubsi Pendaftaran Tanah.

- a. Mengoreksi dan memeriksa :
 - Jika benar memaraf catatan perubahan hak da Buku Tanah dan sertipikat
 - Jika salah mengembalikan kepada petugas pelaksana Pendaftaran Tanah.
- b. Menyerahkan dokumen kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT)

Tahap VII : Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT)

- a. Mengoreksi dan memeriksa :
 - Jika benar, memaraf / menandatangani catatan perubahan dan Buku Tanah (apabila sudah ada pelimpahan dari Kepala Kantor cukup Kepala Seksi)
 - Jika salah, mengembalikan kepada petugas pelaksana Pendaftaran Tanah.

- b. Menyerahkan dokumen kepada Kepala Kantor (Apabila belum ada pelimpahan)

Tahap VIII : Kepala Kantor

- a. Mengoreksi dan memeriksa
 - Jika benar, menandatangani catatan perubahan hak dan Buku Tanah dan sertipikat
 - Jika salah, mengembalikan kepada petugas pelaksana Pendaftaran Tanah.
- b. Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana Pendaftaran Tanah

Tahap IX : Petugas Pembukuan (Pelaksana Pendaftaran Tanah).

- a. Melakukan pembukuan pada DI 208
- b. Melakukan pembukuan pada DI 307
- c. Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada Buku Tanah-Sertifikat (tanggal pembukuan / Penerbitan pada Buku Tanah/ sertipikat yakni tanggal tanda tangan pejabat berwenang menandatangani penerbitan Buku Tanah/ Sertipikat)
- d. Membubuhkan stempel garuda pada Buku Tanah-Sertipikat
- e. Menginformasikan kepada petugas loket II untuk pencoretan DI 303 bahwa Sertipikat selesai proses.
- f. Menginformasikan kepada Petugas Surat Ukur untuk updating DI 203
- g. Menyerahkan dokumen kepada Petugas Arsip.
- h. Menyerahkan Sertipikat kepada Petugas Locket IV

Tahap X : Petugas Arsip Warkah dan Buku Tanah

- a. Melakukan pengarsipan dokumen

Tahap XI : Loker IV

- a. Melakukan pencatatan pada DI 301A
- b. Menyerahkan Sertipikat kepada pemohon dengan menarik Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) asli.

Tahap XII : Petugas Pelaksana Pendaftaran Tanah

- a. Membuat Daftar Nama atau memperbaiki Catatan Perubahan Buku Tanah dan Sertipikat.
- b. Menyerahkan kepada Kasubsi Pendaftaran Tanah¹²

B.2. Biaya.

Besarnya biaya yang dibayar oleh pemohon adalah Rp 25.000.00 (Dua puluh lima ribu rupiah) / sertipikat . Ditambah uang pemasukan kepada Negara.

B.3. Waktu penyelesaian perubahan hak.

Jangka waktu penyelesaian permohonan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) adalah 7 (tujuh) hari. Menurut Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi bahwa tentang maju mundur jangka waktu yang telah ditetapkan adalah sangat tergantung dari volume pekerjaan yang diterima dalam proses permohonan perubahan hak tersebut .

¹² Standart Prosedur Operasional Pengaturan Dan Pelayanan (SPOPP), Badan Pertanahan Nasional Pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, Badan Pertanahan Nasional 2005. Hal 155 s/d 157.

Masalah perubahan hak sangat erat kaitannya dengan penyediaan tanah dalam rangka ijin lokasi bagi perusahaan dan penanaman modal. Untuk memperlancar penanam modal maka pemerintah mengulurkan paket deregulasi yang terkenal dengan sebutan Paket Oktober 1993 yang memberikan kemudahan bagi penanaman modal atau perusahaan dalam perolehan tanahnya.

Status tanah yang diinginkan perusahaan atau penanam modal seringkali tidak sesuai dengan status yang boleh dipunyai oleh perusahaan atau penanam modal yaitu Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan demikian apabila perusahaan dan atau penanam modal yang diperolehnya adalah Hak Milik (HM), untuk itu diperlukan penurunan status haknya dari Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).

Untuk mempermudah para penanam modal atau perusahaan, pemerintah memberikan alternatif pilihan yaitu cara mana yang akan ditempuh oleh perusahaan dalam rangka perolehan tanahnya. Menurut proses yang biasa dilaksanakan adalah dengan proses pelepasan hak atau dengan pemindahan hak dengan cara mengajukan perubahan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Kebijakan pemerintah dengan Paket Deregulasi ini sangat berpihak pada pengusaha atau penanam modal, hal ini terlihat dengan adanya kemudahan yang diberikan dalam rangka perolehan tanahnya. Perlindungan terhadap pemilik tanah dalam hal ini golongan ekonomi

lemah berkurang, yaitu dengan adanya dua alternatif yang diberikan justru merupakan penekanan terhadap rakyat kecil. Tanah-tanah yang telah dipunyai masyarakat dengan Hak Milik (HM) dilepaskan dan dirubah hak nya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Setelah perubahan hak tersebut sesuai yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) dan dapat dimiliki oleh perusahaan pengembang perumahan, selanjutnya oleh pengembang perumahan/ perusahaan kemudian diajukan kepada Kantor Pertanahan sebagai Hak Guna Bangunan (HGB) Induk, yang selanjutnya dari Hak Guna Bangunan (HGB) Induk tersebut oleh pengembang perumahan/ perusahaan dipecah-pecah lagi menjadi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) yang lebih kecil sesuai dengan kebutuhan jenis bangunan yang didirikan diatasnya untuk perumahan. Hak atas tanah untuk perumahan ini masih berstatus Hak Guna Bangunan (HGB), status hak atas tanah ini kemudian oleh pemiliknya dapat diajukan perubahan kembali menjadi Hak Milik (HM) sebagaimana yang sesuai dan diatur dalam Undang Undang No.5 tahun 1960 tentang UUPA Pasal 21 ayat 1 yang menyatakan: “ *Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik* “.

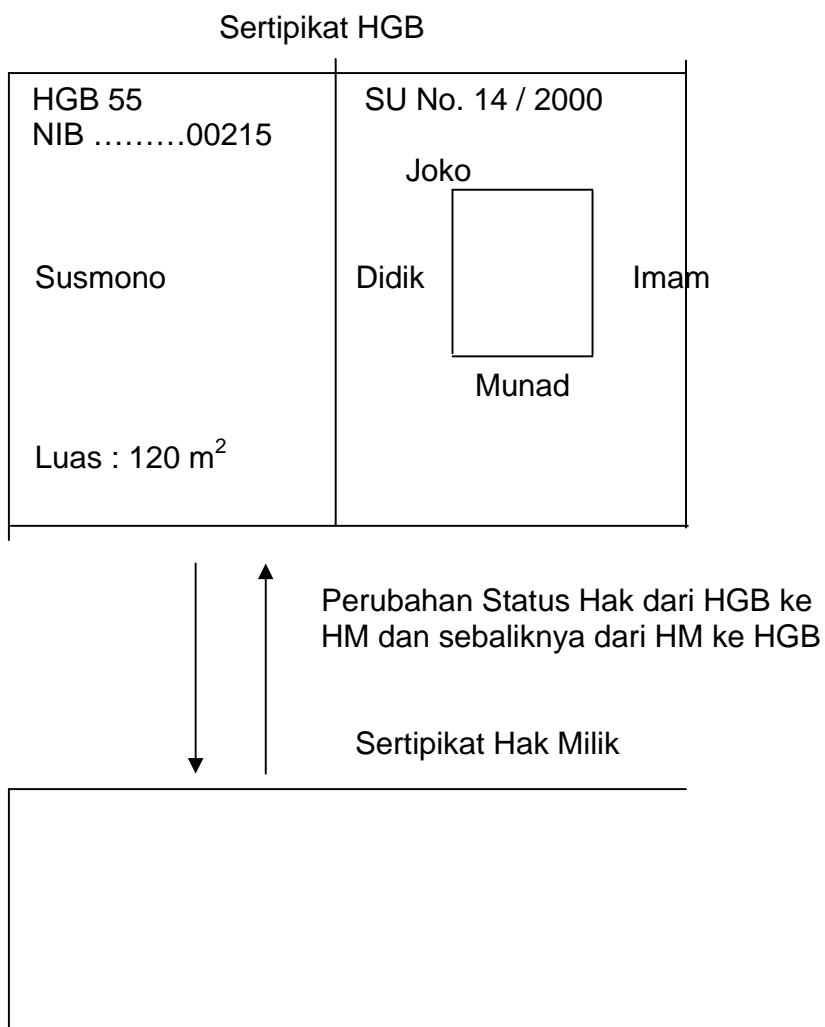
Seiring dengan bergulirnya arus reformasi maka pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jjs Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang : “ Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Sederhana juga kepada rumah sangat sederhana “.

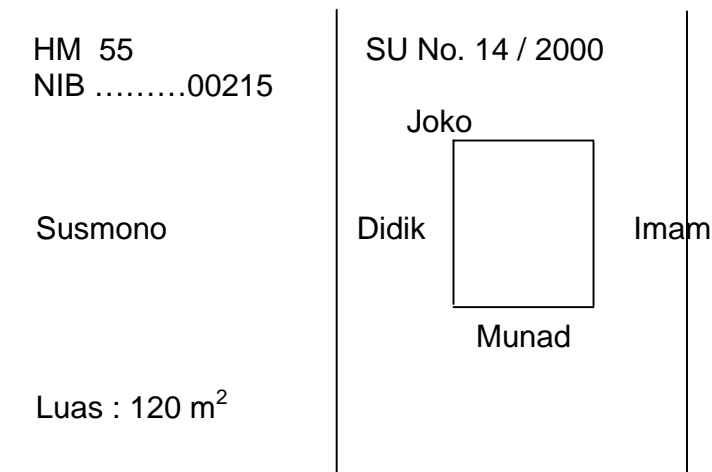
Kebijakan pemerintah ini adalah dimaksudkan untuk memberikan kemudahan-kemudahan kepada pemilik rumah sangat sederhana dan pemilik rumah sederhana yang pada umumnya adalah dimiliki oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah dan kepada para pegawai negeri untuk merubah status hak atas tanah yang dimilikinya dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Perubahan hak yang dilakukan adalah sifatnya hanya administrasi, yaitu bahwa perubahan hak adalah tidak merubah pemegang haknya, merubah luas tanahnya, Nomor Induk Buku (NIB), gambar surat ukur atau batas-batasnya, akan tetapi yang dirubah adalah pada status hak nya dan nomor hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) dan demikian pula apabila diajukan untuk penurunan hak dari Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Maka apabila diperhatikan pada proses perubahan hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) dan demikian juga dari Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) adalah dengan melakukan pencoretan administrasi pada Kantor Pertanahan yang berarti tidak terjadi proses pelepasan/ pengalihan hak yang dapat mengakibatkan terlepasnya hubungan antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan pihak lain.

Sesuai dengan gambar 1 berikut ini :

Gambar 1

Ilustrasi Perubahan Hak Atas Tanah
dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM)





Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007.

Pelaksanaan perubahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) menurut Pasal 2 ayat 1 PMNA/ KaBPN Nomor 5 Tahun 1998 adalah dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis dari pemegang hak tanggungan. Lebih lanjut dalam ayat 3 disebutkan bahwa permohonan perubahan hak berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik (HM).

Atas permohonan perubahan hak akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, disini pihak kreditor/ Bank berkeberatan atas perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) tanpa kepastian mengenai jaminan untuk pelunasan kredit yang telah diberikan. Ini akan berakibat pada pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang sedang dibebani hak tanggungan, sehingga tidak dapat mendaftarkan perubahan

hak nya menjadi Hak Milik (HM) karena pihak Bank/ Kreditor tidak memberikan persetujuan.

Agar kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi hapus diatasi dengan jalan bahwa sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan obyek Hak Milik (HM) yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut. SKMHT yang dimaksudkan tersebut adalah sesuai dalam Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah.

Yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan perubahan hak yang masih dibebani hak tanggungan adalah :

1. Permohonan persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan oleh pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) mengenai akan dimohonkannya perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut menjadi Hak Milik (HM).
2. Pembuatan SKMHT oleh pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) kepada kreditor/ Bank tersebut menjadi hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan hak milik yang akan diperoleh sebagai peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) yang bersangkutan.
3. SKMHT oleh pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) diserahkan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.

4. Pemberian persetujuan pemegang hak tanggungan mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan (HGB) disertai penyerahan sertipikat hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pemegang Hak Guna Bangunan (HGB).
5. Penyerahan kembali sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang bersangkutan.
6. Pengajuan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) yang bersangkutan menjadi Hak Milik (HM) oleh pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Kantor Pertanahan.
7. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat Hak Milik (HM) akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian hak tanggungan baru.
8. Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Kantor Pertanahan.
9. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
10. Pendaftaran Hak Milik (HM) hasil perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Kantor Pertanahan.
11. Penyerahan sertipikat Hak Milik (HM) kepada kreditor oleh Kantor Pertanahan.
12. Pemberian persetujuan oleh pemegang Hak Milik (HM), bahwa sertipikat Hak Milik (HM) akan diserahkan kepada kreditor setelah dibebani hak tanggungan.

13. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa Hak Milik (HM) dan untuk diri sendiri.
14. Pendaftaran hak tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik (HM) oleh Kantor Pertanahan.
15. Penyerahan sertipikat Hak Milik (HM) kepada kreditor pemegang hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
16. Pembuatan sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
17. Penyerahan sertipikat oleh Kantor Pertanahan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.

Pendaftaran perubahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada penyelesaian tentang Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) yang terbanyak untuk perumahan-perumahan yang dibangun oleh Developer Pengembang sebelum tahun 2002, karena pembangunan untuk perumahan setelah tahun 2002 pendaftaran haknya dilakukan sekaligus setelah pemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Induk dipecah menjadi yang lebih kecil, sehingga sertipikat atas nama debitur langsung berstatus Hak Milik (HM).

Pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan hasil wawancara bulan Mei 2007 dengan Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi, rata-rata untuk setiap bulannya adalah 100 (seratus) pemohon sedangkan pengajuan permohonan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan dari

Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) hanya 5 % (5 pemohon).

Hasil perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang di Kecamatan Banyumanik adalah sebanyak 20 bidang pada tahun 2005 dan 27 bidang pada tahun 2006.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.

JUMLAH PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK PADA RUMAH SEDERHANA YANG MASIH
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
DI KECAMATAN BANYUMANIK

No.	Nama Kelurahan	Jumlah Perrubahan HGB menjadi Hak Milik		
		2005	2006	Jumlah
1	Pudakpayung	-	-	-
2.	Gedawang	-	-	-
3.	Padangsari	3	4	7
4.	Banyumanik	5	6	11
5.	Srondol Wetan	4	5	9
6.	Srondol Kulon	3	4	7
7.	Jabungan	-	-	-
8.	Sumurbroto	-	1	1
9.	Ngesrep	2	3	5

10.	Pedalangan	2	3	5
11.	Tinjomoyo	1	1	2
	Jumlah	20	27	47

Sumber : Data Sekunder Tahun 2007

C. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perubahan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) .

Dalam rangka untuk memenuhi azas pemerataan kesejahteraan rakyat, khususnya dibidang perumahan serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah, khususnya bagi golongan masyarakat yang ekonominya lemah. Maka dikeluarkan KMNA/ KaBPN No. 9 jjs No.15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik (HM) Atas Tanah Untuk Rumah Sederhana juga untuk Rumah Sangat Sederhana.

Dengan dikeluarkannya keputusan ini sangat membantu kepada masyarakat yang memiliki hak atas tanah di perumahan dengan status rumah sederhana untuk mengajukan perubahan hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) , akan tetapi kenyataannya masih banyak tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) perumahan untuk rumah sederhana yang masih dibebani hak tanggungan belum dirubah hak atas tanahnya menjadi Hak Milik (HM). Dari hasil penelitian yang dilakukan, diketahui bahwa banyaknya pemilikan tanah di perumahan dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) pada rumah sederhana belum dirubah hak

atas tanahnya menjadi Hak Milik (HM) disebabkan terdapatnya kendala-kendala.

Kendala-kendala tersebut antara lain :

C.1. Kendala yang berasal dari Kantor Pertanahan.

Dalam pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) adalah kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan kepada masyarakat tentang hal-hal yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga anggota masyarakat kurang memahami proses pelaksanaan kegiatan yang ada pada Kantor Pertanahan . Dari hasil kuisisioner, informasi pelaksanaan perubahan hak dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel. 2

INFORMASI PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK PADA RUMAH SEDERHANA.

No.	Pelaksanaan Perubahan Hak	Frekuensi	Prosentase (%)
1.	Diurus sendiri	2	20
2.	Oleh Notaris	4	40
3.	Jasa Pengurusan	4	40
	Jumlah	10	100

Sumber : Data Primer, Tahun 2007

Dari tabel diatas dapat diketahui pelayanan pelaksanaan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) pada Kantor Pertanahan yang dilaksanakan oleh pemohon sendiri

mencapai 20 %, melalui Notaris 40 % dan yang lainnya dilaksanakan oleh jasa pengurusan yaitu 40%.

Kendala-kendala lain adalah biaya yang dikeluarkan untuk perubahan hak ternyata terdapat adanya biaya diluar ketentuan yang resmi dari yang telah ditentukan . Dari hasil perolehan kuisisioner pada pemilik rumah sederhana yang telah mengajukan perubahan hak atas tanahnya dapat dilihat dengan rincian biaya melalui tabel berikut.

Tabel 3.

**BIAYA YANG DIKELUARKAN UNTUK PERUBAHAN HAK ATAS TANAH
YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNAN DARI
HAK GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK**

No.	Biaya Perubahan Hak (Rp)	Frekuensi	Prosentase (%)
1.	25.000 s/d 100.000	1	10
2.	100.000 s/d 200.000	2	20
3.	> 200.000	7	70
	Jumlah	10	100

Sumber : Data Primer, Tahun 2007

Dari data diatas diketahui bahwa biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat/ pemilik rumah sederhana adalah masih tinggi, sedangkan bila dibandingkan dengan biaya yang telah ditentukan sebesar Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) ditambah uang pemasukan kepada Negara jelas akan menambah beban yang semakin berat

karena pemilik rumah sederhana adalah mayoritas adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang , dapat diketahui bahwa adanya biaya yang dikeluarkan oleh pemohon perubahan hak yang diluar ketentuan yang telah ditetapkan adalah karena masyarakat tidak mengurus sendiri perubahan hak atas tanahnya melalui loket-loket yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan melainkan melalui pihak lain yaitu Notaris/ PPAT atau jasa pengurusan. Hal ini yang akan menimbulkan masyarakat pemohon perubahan hak atas tanah akan mengeluarkan biaya yang lebih besar dari ketentuan yang berlaku.¹³

Selain kendala biaya, keterlambatan waktu penyelesaian perubahan hak masih dirasakan oleh pemilik rumah sederhana.

Dari hasil perolehan kuisisioner yang telah mengajukan perubahan hak atas tanahnya, waktu yang dibutuhkan dalam perubahan hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik dapat dilihat pada tabel :

Tabel 4.

WAKTU PENYELESAIAN PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) UNTUK RUMAH SEDERHANA YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DI KECAMATAN BANYUMANIK

No.	Waktu (hari)	Frekuensi	Prosentase (%)
1.	< 7	0	0

¹³ Hasil Wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi, Mei 2007.

2.	7 s/d 15	1	10
3.	15 s/d 30	1	10
4.	> 30	8	80
	Jumlah	10	100

Sumber : Data Primer, Tahun 2007

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa perubahan hak dapat diselesaikan dalam waktu kurang dari 7 hari adalah tidak ada, yang diselesaikan dalam waktu 7 sampai dengan 15 hari sebanyak 1 responden atau 10%, untuk yang waktunya penyelesaian dari 15 hari sampai dengan 30 hari sebanyak 1 responden atau 10%, sedangkan yang diselesaikan lebih dari 30 hari sebanyak 8 responden atau 80 %.

Dari keterangan Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi sebenarnya waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian perubahan hak adalah 7 hari , akan tetapi karena disebabkan volume pekerjaan yang tinggi dan kurangnya tenaga kerja pelaksana yang ada sehingga pelaksanaan perubahan hak menjadi lebih lama dari waktu yang telah ditentukan. Sebetulnya proses perubahan hak adalah sederhana, sehingga tidak membutuhkan tenaga dan waktu yang lama, hal tersebut dapat diatasi dengan mengoptimalkan tenaga kerja yang ada.¹⁴

C.2. Kendala yang timbul dari masyarakat.

Disamping kendala yang ada tersebut diatas, ada kendala lain yang menyebabkan banyaknya hak atas tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) pada rumah sederhana atau yang lain

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi, Mei 2007.

masih belum melaksanakan perubahan haknya menjadi Hak Milik (HM). Masyarakat mempunyai anggapan yang masih keliru bahwa mengurus masalah pertanahan di Kantor Pertanahan adalah berbelit –belit atau rumit dan memakan waktu yang lama disamping juga karena kredit pemilikan rumah nya yang belum lunas dan biaya yang mahal. Dari 10 (sepuluh) kuisisioner yang disebarakan kepada pemilik rumah sederhana dan yang masih dibebani hak tanggungan dan belum melaksanakan perubahan hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM), dapat diketahui pada tabel sebagai berikut :

Tabel 5.

ALASAN PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN BELUM MELAKSANAKAN PERUBAHAN HAKNYA DARI HAK GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM).

No.	Alasan Pemilik	Frekuensi	Prosentase (%)
1.	Belum lunas	6	60
2	Prosedurnya rumit dan lama	2	20
3.	Biayanya mahal	2	20
	Jumlah	10	100

Sumber : Data Primer, Tahun 2007.

Dari tabel tersebut diatas dapat diketahui alasan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah untuk rumah sederhana yang oleh pemiliknya belum dilaksanakan perubahan haknya menjadi Hak Milik (HM) bahwa yang menyatakan alasan belum lunas kredit pemilikan

rumahnya adalah 6 responden atau 60 % , yang menyatakan prosedurnya rumit dan lama 2 responden atau 20 % dan yang menyatakan biayanya mahal adalah 2 responden atau 20 %.

Alasan mengapa belum melaksanakan perubahan haknya yang paling banyak adalah karena kredit pemilikan rumahnya belum lunas sebanyak 3 responden . Yang setelah dikonfirmasi kepada pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang , bahwa untuk pelaksanaan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak dapat diberikan persetujuan apabila terhadap kredit pemilikan rumahnya belum dilunasi. Disini Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai kreditor berpendapat bahwa karena apabila status hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang akan dirubah maka akan merubah akta-akta perikatan dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit. Disamping itu apabila terhadap hak yang lama yang menjadi jaminan itu hapus, maka tidak ada kepastian akan jaminan pelunasan hutangnya. Hal ini yang menjadikan Bank Tabungan Negara sebagai kreditor berkeberatan akan dilaksanakannya perubahan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perubahan Hak Atas Tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Rumah Sederhana di Kecamatan Banyumanik-Kota Semarang menurut KMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1997 jjs Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sederhana di wilayah Kecamatan Banyumanik-Kota Semarang masih sedikit yaitu 27 bidang yang sudah dialihkan hak atas tanahnya menjadi hak milik untuk tahun 2006.
2. Kendala-kendala yang menyebabkan masih banyak Rumah Sederhana di Kecamatan Banyumanik-Kota Semarang masih berstatus Hak Guna Bangunan.
 - a. Kendala yang sifatnya internal yang berada dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - 1) Kurangnya sosialisasi tentang kemudahan dalam pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Sederhana.
 - 2) Prosedur dan biaya yang dikeluarkan tidak dijelaskan secara transparan karena pada Kantor Pertanahan Kota Semarang belum dilengkapi dengan bagan alir pelaksanaan perubahan

hak sehingga hal ini kurang dipahami oleh masyarakat yang akan melaksanakan perubahan hak atas tanahnya.

- 3) Masih ada pungutan diluar ketentuan yang telah ditetapkan sehingga menyebabkan biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan perubahan hak ini relative lebih tinggi.
- 4) Waktu penyelesaian dari mulai pengajuan permohonan sampai dengan selesainya dirasakan masih lamban.

b Kendala yang sifatnya eksternal yang berasal dari masyarakat pemilik Rumah Sederhana.

- 1) Sertipikat asli ditahan oleh pihak kreditor / Bank sebagai jaminan kredit yang belum lunas dan pihak Bank tidak mau mengambil resiko kehilangan kepastian pelunasan hutang.
- 2) Bank Tabungan Negara tidak bersedia memberikan ijin kepada debitur untuk mengajukan perubahan hak pada kredit yang belum lunas sehingga pemilik Hak Guna Bangunan yang menjadi jaminan bank tidak bisa merubah haknya menjadi hak milik.
- 3) Masih adanya anggapan dari masyarakat bahwa pengurusan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Semarang terkesan rumit, memerlukan waktu yang lama serta biaya yang tinggi.
- 4) Kebanyakan masyarakat mengurus perubahan haknya melalui kuasa atau perantara sehingga biaya yang dikeluarkan menjadi lebih tinggi.

B. Saran

1. Permohonan pelaksanaan perubahan hak hendaknya tidak perlu menggunakan proses pelepasan hak karena hal ini akan menjadi hambatan berkaitan dengan tanda bukti hak yang dijaminan kepada pihak Bank yang tertentu menjadikan kekhawatiran pihak Bank akan kepastian jaminan pelunasan. Karena dengan hapusnya tanda bukti hak menjadi tanah Negara, hapusnya pula hak tanggungan yang membebaninya.
2. Apabila pelaksanaan perubahan hak mengandung pengertian berubahnya status hak lama menjadi hak baru, tanpa unsur pelepasan hak menjadi tanah Negara, ada kemungkinan pihak Bank tidak berkeberatan untuk memberikan persetujuan terhadap tanah-tanah yang dijaminan / belum lunas untuk dilakukan perubahan hak atas tanahnya.
3. Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sederhana, Kantor Pertanahan Kota Semarang hendaknya membuat bagan alir proses pemberian Hak Milik Atas Tanah, dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Sederhana secara lengkap termasuk persyaratan dan biaya yang harus dikeluarkan pemohon.

Adanya bagan alir ini diharapkan dapat memudahkan masyarakat pemilik Rumah Sederhana dalam pengurusan Hak Milik dapat ditentukan secara pasti dan tepat waktu. Selain itu Kantor Pertanahan Kota Semarang perlu meningkatkan intensitas penyuluhan kepada masyarakat, hal ini sangat penting karena apapun kemudahan yang diberikan Kantor Pertanahan tidak ada artinya jika kurang dibarengi

dengan sosialisasi yang efektif dan juga tanpa adanya respon yang baik dari masyarakat maka Keputusan menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 jjs KMNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah sederhana tidak dapat berjalan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Altherton dan Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu*

Tehnik Penelitian Sosial Lainnya, Remaja Rasda Karya, Bandung, 1999.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004.

....., *Hukum Agraria Indonesia, " Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya "*, Djambatan, Jakarta, 2005.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.

Hasan Basri Durin, *Pemberdayaan Hak-Hak Rakyat Atas Tanah, Seminar Nasional Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta, 1999.

Hamzah, Andi, et el, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.

Karto Saputro, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1986.

Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Alumni, Bandung, 1996.

Roni Hanitiyo Soemitro, *Makalah Penelitian Metodologi Ilmu Sosiasl*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1999/2000.

Ronny Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Judimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990

Singarimbun ,Masri dan Sofyan Efendi,. *Metode Penelitian Survei*, Jakarta, 1998.

Sitorus Oloan dan Nomadyawati, *Hak-hak atas Tanah dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*, Dasa Media Utama, Jakarta, 1995.

Sitorus Oloan dan Dayat Limbong, *.Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.

Sunaryo Basuki, *Penyediaan Tanah untuk Pembangunan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2001.

Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang *Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, tentang *Penunjukkan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang *Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta Penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah II Semarang Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah*, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang *Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, Jakarta.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, tentang *Tatacara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal*, Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah*

Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jjs KMNA/Ka BPN Nomor 15 Tahun 1997 dan KMNA/Ka BPN Nomor 1 Tahun 1998, Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998, tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah, Jakarta.*

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, Jakarta.*

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998, tentang *Percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, Jakarta.*

C. Makalah :

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, *Pedoman Penyusunan Usulan Penelitian dan Skripsi, Yogyakarta, 2002.*